

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

Apartamentos turísticos y mercado de la vivienda en Andalucía

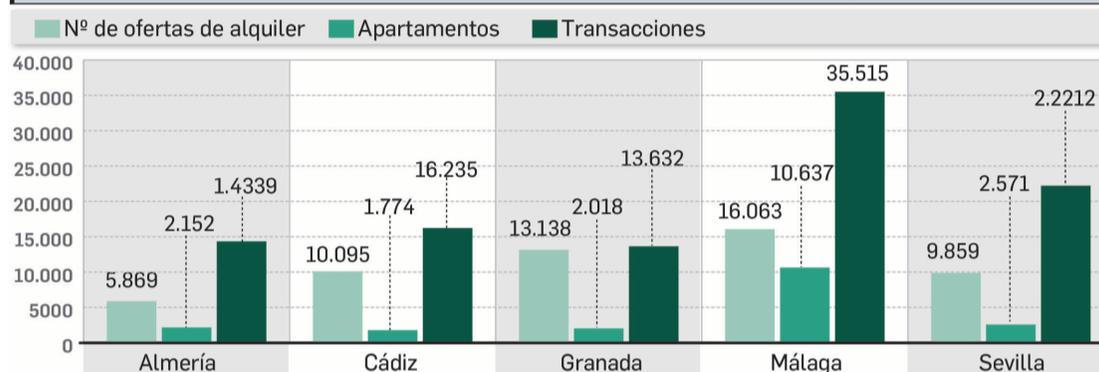
● El número de inmuebles destinados a este fin en marzo supuso el 13,8% de las operaciones de compraventa y de alquiler, lo que da cuenta de su importancia y presiona los precios al alza

EUROVAL

TOMAMOS los datos de la Encuesta que publica el INE sobre apartamentos turísticos. En el mes de marzo de 2024 se estima que hay en España más de 120.000, de los cuales 19.500 en Andalucía. Estos días vemos cifras diversas publicadas, pero nos atenemos a las del INE que es muy consistente en sus análisis de datos. Como datos generales se menciona que en España el incremento de viajeros que se hospedan en apartamentos ha subido en marzo, año a año, el 18,8%, siendo debido principalmente a nacionales. Elabora el INE un índice de precios que muestra de media una subida, también de marzo a marzo, del 12,9%, y oscila a lo largo del año –en tasa anual– entre el 5% y el 10%.

Por provincias se proporciona información sólo sobre las quince con más actividad de España. En la tabla 1 recogemos datos de Málaga, con 9.600 apartamentos, y entre 1.800 y 1.560, Sevilla, Cádiz, Granada y Almería. Málaga es la cuarta de España después de Las Palmas, con 26.000, Alicante, 19.000, y Santa Cruz de Tenerife, 15.000. El número de plazas suele ser aproximadamente de cuatro por apartamento, lo que da idea de la capacidad existente, aunque es raro que se ocupen al completo. Todos los datos que recogemos se refieren al mes de marzo de este año. La ocupación más elevada se da en Sevilla, con el 75%, seguida de Málaga, 60%, Granada, 50%, Almería, 30%, y Cádiz, 27,5%. Si se considera la ocupación por las plazas disponibles, es mucho menor, 55%, 35%, 38%, 18% y 17%, respectivamente, para cada una de las cinco provincias. La impor-

Apartamentos turísticos y mercado de vivienda por provincias



FUENTE: Euroval. GRÁFICO: Dpto de Infografía.

COMPARATIVA DE APARTAMENTOS CON MERCADO DE VIVIENDA: COMPRAVENTA Y ALQUILER

	Transacciones 2023	Nº Ofertas Alquiler 2023	Apartamentos estimados media mensual	% Apartamentos respecto al mercado de la vivienda
España	638.522	324.541	131.148	13,6%
Andalucía	125.202	26.237	20.958	13,8%
Almería	14.339	5.869	2.152	10,7%
Cádiz	16.235	10.095	1.774	6,7%
Granada	13.632	13.138	2.018	7,5%
Málaga	35.515	16.063	10.637	20,6%
Sevilla	22.212	9.859	2.571	8,0%

Fuente: Ministerio de Fomento, Euroval.

APARTAMENTOS TURÍSTICOS ESTIMADOS

	Nº Apartamentos Estimados	Nº Plazas Estimadas	Ocupación por apartamento	% apartamentos estimados (*)	% plazas estimadas (*)
España	120.330	465.040	56,71	-	-
Andalucía	19.487	76.383	52,54	-	-
Almería	1.807	6.930	30,14	1,9%	1,9%
Cádiz	2.239	9.670	27,53	2,4%	2,6%
Granada	1.862	6.810	49,77	2,0%	1,8%
Málaga	9.618	39.330	59,52	10,1%	10,5%
Sevilla	2.561	8.634	74,95	2,7%	2,3%

* porcentajes sobre la muestra que publica el INE.

Fuente: Ministerio de Fomento, Euroval.

tante implicación es que la generalización del fenómeno de los apartamentos turísticos puede llevar a aperturas que no responden a la demanda real en algunas localidades; por otra parte, la ocupación por plazas muestra que en general los apartamentos están sobredimensionados para

el tipo de público que los alquila.

El caso de Sevilla ciudad es especial, pues es la única localidad andaluza que menciona el INE entre los puntos con mayor número de pernoctaciones. Tiene 2.561 apartamentos con 8.634 plazas, pero el altísimo grado de ocupación del 74,95% hace que

reciba 45.290 viajeros (más del 50% son nacionales) con 147.426 pernoctaciones, con una estancia media de 3,26 días. Un dato que resulta peculiar es el del empleo, pues para Andalucía, y siempre en este mes de marzo, los 19.500 establecimientos declaraban un empleo de 4.971 personas; aun-

que se subcontraten servicios de mantenimiento, es una cifra reducida, que todavía lo es más si vemos los datos que se dan para las cinco provincias con mayor número de establecimientos, que en media suponen medio trabajador dado de alta por la empresa, por apartamento.

En la tabla 2 nos aproximamos a la ponderación de los apartamentos en el mercado de vivienda, pues en realidad cada apartamento puede considerarse una vivienda. Para el año completo 2023 sumamos el total de transacciones que se llevan a cabo de vivienda libre nueva y usada y las ofertas totales de alquiler, con lo que tenemos el mercado de vivienda convencional; dividiendo la media mensual de todo el año de apartamentos que nos proporciona el INE, por el dato del mercado de vivienda, obtenemos para España que los apartamentos suponen el 13,6% respecto a ese mercado, y para Andalucía es el 13,8%. Por provincias destaca Málaga, donde los apartamentos son el 20,6% del total de la compraventa más oferta de alquileres; seguida por Almería, 10,7%, Sevilla, 8%, Granada, 7,5%, y Cádiz, 6,7%, para las provincias sobre las que el INE proporciona información de apartamentos.

En suma, nos encontramos ante un mercado que compite con el de vivienda, presiona al alza los precios, muestra señales de sobredimensionamiento, y está muy concentrado en algunas localidades, con tendencia a expandirse. La encuesta del INE parece ser una buena aproximación, pero vemos noticias de ayuntamientos que señalan un elevado número de establecimientos fuera de la legalidad, lo que va a suponer sin duda un mayor control y exigencias regulatorias.

EN CORTO

Vivienda

El Ayuntamiento de Dos Hermanas (Sevilla) firma la constitución de la Junta de Compensación de El Quintillo con la Sociedad Española de Participaciones Empresariales, SEPES, para construir 920 viviendas en el municipio. El proyecto cuenta con 95.000 metros cuadrados y 680 viviendas entran dentro del Plan de Vivienda para el Alquiler Asequible del Ministerio

de Vivienda y Agenda urbana (MI-VAU). SEPES participa con el 65% y posee siete parcelas residenciales; hay también dos parcelas para equipamiento y zonas verdes.

Alquileres a largo y corto plazo

El mercado de construir para alquilar a largo plazo crece, destacando en los últimos meses Andalucía con 2.500 viviendas, tras la Comunidad

de Madrid; más que el volumen, que es reducido en el mercado total de vivienda, destaca la tendencia y el crecimiento de esta actividad inmobiliaria, principalmente en Sevilla y Málaga. Las promotoras más importantes son Vivenia, Be Casa Essentials, Vivía, Stay, Bialto y Neinor. En cuanto al alquiler a corto plazo, los apartamentos turísticos se están gestionando cada vez más en grandes carteras, tratando de

evitar plataformas comercializadas, o negociando condiciones especiales con ellas.

Logística, trabajo flexible y residencias

Hisparima desarrollará una nave logística de frío en MegaPark, Dos Hermanas (Sevilla), de 5.382 metros cuadrados, en una superficie de 10.868. La arrienda la compañía Conway, y se menciona la certifica-

ción BREEAM medioambiental, con autoabastecimiento del 50% de la energía que necesita la instalación. En Andalucía Hisparima lleva invertidos 26 millones en logística. Por su parte IWG anuncia que inaugura su tercer centro de trabajo flexible en Sevilla, con oficinas, salas y espacios de trabajo compartido, que se suma a otras dos abiertas recientemente en Málaga.